NextHouse

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Bifamiliare in Via Sandro Pertini SNC – Arre (PD)



1. PRECISAZIONI

Per l'architettura e l'estetica del fabbricato, per la scelta dei materiali e per le finiture finali, la società venditrice fa riserva, a suo insindacabile giudizio e della Direzione Lavori, di apportare modifiche in corso d'opera sia in ordine alle parti comuni (esterne ed interne) sia all'interno degli appartamenti e ogni altra variazione necessaria o anche semplicemente funzionale ad una più celere esecuzione dell'opera. Il tutto a condizione che le variazioni non comportino pregiudizio funzionale alle unità immobiliari promesse in vendita.

Non è riconosciuta all'acquirente la facoltà di scorporare lavorazioni o forniture ricomprese nell'opera complessiva.

Resta inteso che l'acquirente potrà esclusivamente richiedere, presso i fornitori indicati dall'impresa costruttrice, la sostituzione dei materiali previsti a capitolato con altri di diverso tipo o valore, a condizione che il relativo maggior costo sia integralmente corrisposto in via anticipata.

In ogni caso, tali scelte non dovranno in alcun modo interferire o rallentare il regolare avanzamento del cantiere. Eventuali ritardi nella fornitura, nella posa o nel coordinamento delle varianti richieste dall'acquirente non potranno essere opposti all'impresa costruttrice né costituire motivo di proroga dei termini di ultimazione delle opere, di richiesta dell'agibilità, né incidere sulle tempistiche connesse a rogiti, consegne o perizie disposte da istituti di credito.

Qualora le richieste dell'acquirente comportino impedimenti o rallentamenti rispetto al cronoprogramma stabilito, l'impresa costruttrice avrà facoltà di procedere comunque con i materiali e le soluzioni previste dal capitolato originario, senza che l'acquirente possa avanzare eccezioni o pretese.

Le dimensioni e le posizioni delle finestre e portefinestre, così come anche i loro sensi di apertura indicati nelle planimetrie saranno suscettibili d'essere variate dalla società venditrice e a insindacabile giudizio di quest'ultima sulla base delle esigenze tecnico/esecutive/amministrative o anche solo funzionali che si riscontrassero durante l'esecuzione delle opere. Eventuali varianti delle opere di carattere generale, che venissero decise nel corso dei lavori dalla Direzione Lavori, potranno essere poste in esecuzione anche se in contrasto con quelle contenute nelle descrizioni del presente capitolato o riportate negli elaborati grafici (render e planimetrie di vendita/progetto).

Le strutture portanti riportate indicativamente negli elaborati grafici così come la tipologia dei materiali per la realizzazione delle opere strutturali, non sono impegnative né nella misura né nella posizione, potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi nel corso dell'esecuzione dell'immobile. Ogni simbolo d'arredamento inserito nei disegni (render, goto, brochure, planimetrie) è solamente indicativo. La società venditrice e la Direzione Lavori si riservano di apportare, alle opere e ai prodotti descritti nel presente capitolato, tutte le modifiche e/o variazioni che riterranno opportune purché siano a parità di qualità di quelle riportate nel presente capitolato.

Le superfici e le misure indicate nelle piante progettuali e nelle schede di vendita fornite ai clienti, potranno subire in fase di esecuzione lievi modifiche, anche a causa delle prescrizioni in materia di isolamenti acustici e termici.

Pertanto, le misure effettive saranno solo quelle rilevabili dopo l'esecuzione degli intonaci interni (si dovrà inoltre tenere in considerazione lo spessore dei pavimenti e dei rivestimenti).

Tutte le immagini eventualmente utilizzate nel presente Capitolato delle opere, nei render delle schede di vendita e nelle brochure fornite, sono riportate a titolo meramente esemplificativo e potranno subire delle modifiche/variazioni in base alla tipologia del fabbricato, alle necessità tecniche/esecutive e a discrezione della società venditrice e pertanto non potranno formare oggetto di qualsivoglia contestazione.





2. INVOLUCRO EDILIZIO

2.1 FONDAZIONI

Le fondazioni degli edifici sono state calcolate e progettate da un ingegnere regolarmente abilitato ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri considerando i sovraccarichi permanenti e accidentali previsti dalla normativa vigente. La portata del terreno è stata definita a seguito di precise analisi ed indagini geognostiche. Le caratteristiche di resistenza del calcestruzzo e dell'acciaio impiegati, nonché il dimensionamento di tutte le strutture sono state definite nel progetto strutturale esecutivo. Le fondazioni saranno del tipo diretto a platea gettata in opera, di calcestruzzo armato dello spessore di 10 cm magrone + 35 cm calcestruzzo.

2.2 STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE – SISTEMA ISOBLOC

Tutte le strutture d'elevazione, come le fondazioni, sono state calcolate da un ingegnere regolarmente abilitato ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri.

Le strutture verticali perimetrali sono realizzate con il sistema costruttivo Isobloc all'avanguardia, che utilizza blocchi cassero in legno-cemento per realizzare strutture portanti antisismiche, termicamente isolate e acusticamente performanti.

Misure muratura – blocco da cm 38, così suddiviso:

– cm 4,5 legno mineralizzato esterno
– cm 14 spessore isolante
– cm 15 spessore calcestruzzo armato
– cm 4,5 legno mineralizzato interno



2.3 SOTTOFONDI E MASSETTI

Tutti i sottofondi saranno realizzati con un cuscino di cemento misto a polistirolo espanso da cm 6/7 gettato in opera a copertura delle tubazioni e degli impianti, sopra il quale a copertura anche dell'impianto di riscaldamento a pavimento sarà steso uno strato di malta cementizia da cm 5, lavorato ed atto a ricevere le pavimentazioni direttamente incollate.

2.4 SCALE

Formazione di scala in calcestruzzo, formata da due o più rampe per piano, con pianerottoli retti o a piè d'oca, della larghezza di ml 1,00 finita, caratteristiche costruttive come da progetto delle strutture.

2.5 SOLAI

Solaio piano in laterizio, altezza 25 cm.

2.6 COPERTURA TETTO

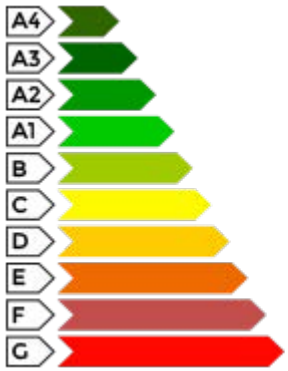
Formazione di copertura in legno lamellare a vista, costituita da travatura cm 20×14 + perline cm 2, più relativi isolamenti. Copertura in lamiera grecata e tegola in cemento.

Il tetto sarà ultimato in tutte le sue parti (camini, sfiati, antenne, parabole, converse, lucernai, pannelli solari etc.).

2.7 DIVISORI INTERNI

Divisori interni formati da muri in laterizio cm 10.

3. IMPIANTI TECNOLOGICI





3.1 IMPIANTI IDRAULICI

Gli impianti idraulici saranno dimensionati e realizzati a norma di legge adottando materiali d'ottima qualità e marca. È prevista la realizzazione di n. 2 bagni, una cucina e 1 attacco lavatrice. È prevista la predisposizione per l'allacciamento ai contatori dell'acqua e l'assistenza per il primo avvio degli impianti di riscaldamento (messa in funzione della PDC).

3.2 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACS

L'impianto sarà in pompa di calore che gestirà il riscaldamento posto a pavimento con sistema radiante a bassa temperatura e produzione di acqua calda sanitaria. La climatizzazione sarà ad espansione diretta per n.2 split zona giorno e zona notte.

Il riscaldamento sarà comandato da termostati digitali posti all'interno dell'unità, uno nel reparto giorno e uno nel reparto notte.

3.3 VMC – VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

È prevista l'installazione della ventilazione meccanica controllata (VMC) centralizzata in tutta l'abitazione.

3.4 IMPIANTI ELETTRICI

Realizzazione impianto elettrico secondo le normative vigenti (CEI 64-8), comprensivo di quadro elettrico, prese, interruttori, punti luce e predisposizione per connessione internet.

Tutte le linee saranno realizzate in apposite canaline con cavi di adeguata sezione; gli interruttori e le prese saranno di marca LIVING INTERNATIONAL, LIGHT, LIGHT TECK o NOW in colore bianco e saranno completati da mascherine con placche bianche.

ZONA	DESCRIZIONE	Q.TÀ
Soggiorno + Ingresso + Cucina		
	Punto luce a soffitto o parete	6
	Punto comando (Int. Dev. Inv. o Puls.)	14
	Punto presa 10/16A	8
	Punto presa TV	1
	Punto presa TL + dati	1
	Punto termostato ambiente con Term. Elettronico normale	1
	Gruppo di 4 prese 15A con interruttore bipolare per piano cottura	1
Bagno + Disimpegno + Corridoio giorno		
	Punto luce a soffitto o parete	4
	Punto comando (Int. Dev. Inv. o Puls.)	7
	Punto presa 10/16A	5
	Punto pulsante chiamata	1

Garage		
	Punto luce a soffitto o parete	1
	Punto comando (Int. Dev. Inv. o Puls.)	2
	Punto presa 10/16A	2
Scale + Corridoio 1° Piano		
	Punto luce a soffitto o parete	1
	Punto comando (Int. Dev. Inv. o Puls.)	8
	Punto presa 10/16A	1
Camera da letto matrimoniale		
	Punto luce a soffitto o parete	2
	Punto comando (Int. Dev. Inv. o Puls.)	4
	Punto presa 10/16A	5
	Punto presa TV	1
	Punto presa TL + dati	1
	Punto pulsante chiamata	2
	Punto termostato ambiente con Term. Elettronico normale	1
Camera 1		
	Punto luce a soffitto o parete	1
	Punto comando (Int. Dev. Inv. o Puls.)	2
	Punto presa 10/16A	4
	Punto presa TV	1
	Punto presa TL + dati	1
	Punto pulsante chiamata	1
Camera da letto matrimoniale 2		
	Punto luce a soffitto o parete	1
	Punto comando (Int. Dev. Inv. o Puls.)	3
	Punto presa 10/16A	5
	Punto presa TV	1
	Punto presa TL + dati	1
	Punto pulsante chiamata	2
Bagno 1° Piano		
	Punto luce a soffitto o parete	2
	Punto comando (Int. Dev. Inv. o Puls.)	2
	Punto presa 10/16A	3
	Punto pulsante chiamata	1
Luci esterne su casa		
	Punto luce a soffitto o parete	4
	Punto comando (Int. Dev. Inv. o Puls. Luminoso)	3
	Punto presa 10/16A	3

Installazione di quadretto generale composto da:

Q.TÀ	COMPONENTI QUADRO ELETTRICO GENERALE	
1	Scaricatori di sovratensione	
1	Magnetotermico 2 poli 32A (generale quadro)	
1	Differenziale magnetotermico 32A classe A Si – linea fotovoltaico	
1	Differenziale magnetotermico 32A generale prese cucina	
6	Magnetotermici 10/16/25A per linee utenze cucina	
1	Differenziale magnetotermico 16A generale prese zona giorno	
1	Differenziale magnetotermico 16A prese zona notte	
1	Differenziale magnetotermico 10A per linee luce giorno	
1	Differenziale magnetotermico 10A per linee luce notte	
1	Differenziale magnetotermico 25A condizionatore	
1	Differenziale magnetotermico 32A classe A Si – generale risc/raffred.	
6	Magnetotermici 10/16/25A per linee utenze risc/raffred. (pompa di calore, valvole, split interni, ricircolo aria ecc.)	
1	Differenziale magnetotermico 25A generale utenze esterne	
3	Magnetotermici 6/10/16A per linee utenze esterne (cancello, luci est. ecc.)	
1	Differenziale magnetotermico 25A generale utenze interne	
4	Magnetotermici 6/10/16A per linee utenze interne (caldaia, videocit. ecc.)	
1	Trasformatore 220V 12/24V 15VA	
1	Quadro incasso in lamiera verniciata 2700×1000	

Esecuzione impianto di terra con n. 1 dispersore da mA 1,5, allacciamento al montante con misura del valore di terra.

Linee dorsali interne energia (cassette di derivazione + tubazioni cavi + morsetti di tipologia e sezione adeguata).

Dotazioni aggiuntive incluse:

– N. 1 Punto alimentazione da incasso con ronzatore 12V

– N. 1 Quadro fornitura energia

– N. 1 Linea dorsale da contattore ENEL a quadro appartamento in cavo FG7 fino a 6kW (entro cavidotto predisposto) – costo al metro

– N. 1 Schemi impianto redatti da tecnico abilitato (utenza da 6kW)

– N. 18 Predisposizione impianto antifurto con posa scatole, tubi, cavi a punto (contatto, sensore, tastiera, chiave, sirena, centrale ecc.)

– Impianto videocitofonico composto da n. 1 monitor interno da parete, posto esterno con telecamera incorporata su cassetta, alimentatore da quadro, completo di tubazioni, scatole e quanto necessario per dare l'opera finita

– N. 1 Installazione impianto TV: palo estensibile, antenne varie in base al luogo di installazione, centralini se necessari e quant'altro necessario per il buon funzionamento dell'impianto

3.5 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Installazione Impianto fotovoltaico da 6 kW con inverter ibrido predisposto per l'eventuale installazione di batterie di accumulo.

4. INTERNI E FINITURE







4.1 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Fornitura di pavimenti in gres porcellanato rettificato formato 120×60 cm, a scelta del committente, o in finto legno formato 120×20 cm.

Rivestimento bagni in altezza 120 cm.

Tutti i terrazzi saranno pavimentati con piastrelle di gres porcellanato posate a fuga aperta o chiusa in diagonale o in linea, sempre a discrezione della DL.

OVERLAND - BIANCO



OVERLAND - BEIGE



OVERLAND - GRIGIO



OVERLAND - ANTRACITE



LANDSCAPE - VANIGLIA



LANDSCAPE - MANDORLA



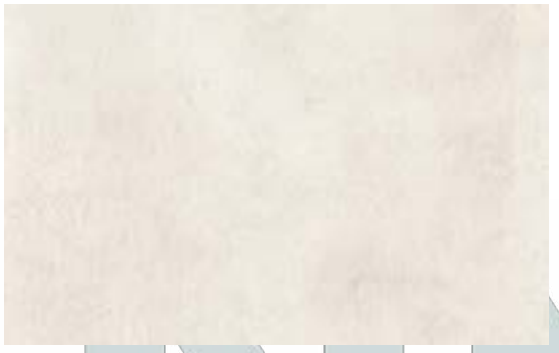
LANDSCAPE - AMBRA



LANDSCAPE - NOCCIOLA



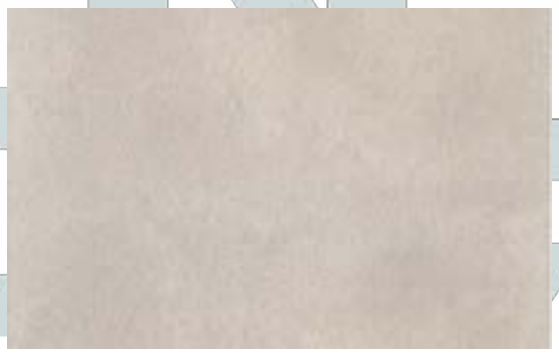
GROUND - BIANCO



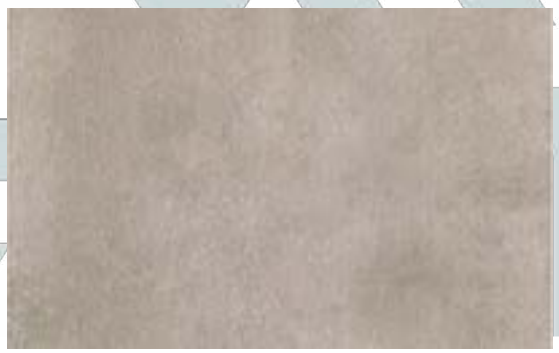
GROUND - BEIGE



GROUND - GRIGIO



GROUND - ANTRACITE



4.2 SERRAMENTI

Le finestre, le porte-finestre e le porte scorrevoli in PVC della Ditta Salamander, con telaio da 76 mm e vetrocamera.

Prestazioni:

Valore Uf: 1,1 – 1,2 W/(m²K)
Permeabilità all'aria: Classe 4
Tenuta all'acqua: Classe 9A
Resistenza al vento: Classe B5
Antieffrazione: RC 2

Tutte le finestre e le porte finestre delle unità saranno dotate di apertura ad anta e ribalta, ad eccezione del serramento scorrevole. Esternamente i serramenti saranno protetti da persiane in alluminio motorizzate, di colore a discrezione della DL.

4.3 PORTE

Fornitura di porte Viemme Porte o similari. Maniglia finitura cromo satinata.

4.4 INTONACI E TINTEGGIATURE INTERNE

Le tinteggiature interne saranno applicate su due mani di pittura traspirante antimuffa bianca.

4.5 SANITARI, MISCELATORI E PIATTI DOCCIA

Fornitura di WC completo di sedile in termoindurente softclose a sgancio rapido e bidet monoforo, in ceramica finitura bianco lucido, nelle tipologie illustrate a capitolato. Fornitura di piatto doccia dimensioni 80×120 (oppure 90x90) in resina incluso di sifone e piletta, colore bianco.

Fornitura di miscelatori in ottone finitura cromata. Set composto da:

– miscelatore lavabo Yard Cromo con piletta di scarico click-clack;

– miscelatore bidet con scarico;

– colonna doccia cromata con miscelatore in ottone, asta telescopica, soffione in acciaio inox e doccetta con supporto regolabile in altezza.

Selezione illustrativa dei prodotti e delle finiture previste a capitolato, secondo disponibilità del fornitore.

SANITARI - MODELLI DISPONIBILI



OVAL56 S



COLLE S



DENA S



COLLE T



BOX 56 T



DENA T

PIATTI DOCCIA



CONCRETE K3



CONCRETE K5



CONCRETE K7



CONCRETE K12

RUBINETTERIA



YARD
MISCELATORE LAVABO CROMO



ARES
COLONNA DOCCIA



DEMETRA
COLONNA DOCCIA

Le immagini sono indicative; modelli, colori e finiture sono soggetti alla disponibilità prevista dal capitolato e dal fornitore.

5. OPERE COMPLEMENTARI

5.1 OPERE DA LATTONERIA

Tutte le opere di lattoneria quali grondaie, pluviali, scossaline ed ogni altra opera di lattoneria saranno confezionate in alluminio, giunzioni a rivetti o a saldatura comunque sigillate.

5.2 DAVANZALI E SOGLIE

Tutte le opere in pietra, le copertine, i davanzali, le soglie saranno realizzate in marmo "Trani" o similare da cm 3, larghezza cm 40.

5.3 PORTONI GARAGE

Tutte le autorimesse saranno chiuse da porta sezionale BALLAN ONDA 500 motorizzata.

5.4 INTONACI E TINTEGGIATURE ESTERNE

Tutti gli intonaci esterni saranno eseguiti con intonaco fibrato "Ciclo Fassa" o similari. I parapetti e i cancelli saranno verniciati con smalti antiossidanti con tonalità a scelta della DL.

5.5 AREE ESTERNE

PAVIMENTAZIONE: Lo stabile sarà rifinito anche nelle opere esterne, marciapiede e passaggio pedonale verranno eseguiti in cemento stampato o gres, colore a discrezione della DL, mentre il passo carrabile sarà delimitato da apposita cordonata con finitura interna in ghiaino ornamentale frantumato granulometria 8/12 o 10/14.
DIVISORI: I divisori tra le unità e la recinzione esterna lato giardino saranno eseguiti con muratura h 50 cm con paletto eretto. Il fronte strada sarà realizzato con pannello modulare o mura in calcestruzzo altezza 150 cm, comprensivo di cancello carrabile e cancello pedonale con struttura in ferro e tamponamento in lamiera colorata.
VERDE: Il giardino esterno sarà sistemato con terra vegetale.

5.6 ALLACCIAMENTI

Tutti i pubblici servizi, quali acqua, energia elettrica, telefono, saranno allacciati tramite proprie canalizzazioni indipendenti, eseguite con i materiali e secondo le prescrizioni tecniche dei vari enti erogatori. I contatori saranno installati su appositi vani predisposti presso i passi carrai o pedonali e comunque a discrezione della DL.

5.7 ALTRE OPERE

Altre opere non citate nella presente descrizione lavori, ma necessarie per dare il fabbricato e le unità finite, funzionanti e idonee all'uso, nel rispetto di tutte le leggi, regolamenti e normative, saranno eseguite a regola d'arte con materiali ed apparecchiature di qualità conforme alle altre opere citate nella presente descrizione.

5.8 EXTRA CAPITOLATO

Tutte le opere e/o modifiche extra capitolato richieste dovranno essere autorizzate, concordate e conteggiate a parte (salvo diverse indicazioni) direttamente con la Società venditrice e saldate per intero all'accettazione del preventivo.

5.9 VARIANTI

La società costruttrice in accordo con committenza e DL si riserva la possibilità di apportare quegli aggiustamenti, che a proprio insindacabile giudizio, saranno ritenuti necessari per la corretta esecuzione delle opere.

5.10 IVA E SPESE DI ALLACCIAMENTO

Laddove non previsto diversamente, rimangono a carico dell'acquirente, non comprese nel prezzo indicato per l'acquisto, l'IVA, le spese notarili, di allacciamento alle pubbliche utenze (acqua, ENEL, fotovoltaico, internet, ecc.).

NOVA DREAM SRL

Tel. 049 689 7710

Mail. info@novadream.it

Address. Via Roma 105 35020 Albignasego